

E.R. Ejendomsselskab ApS

M.P. Bruuns Gade 36, 1. sal, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 73 42 19 18

Årsrapport for regnskabsåret 01.12.17 - 30.11.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.01.19

Erik Juul-Larsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

E.R. Ejendomsselskab ApS
c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36, 1. sal
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 73 42 19 18
Regnskabsår: 01.12 - 30.11

Direktion

Direktør Knud Roding
Direktør Jens Erik Roding

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.12.17 - 30.11.18 for E.R. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.11.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.12.17 - 30.11.18.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 8. januar 2019

Direktionen

Knud Roding
Direktør

Jens Erik Roding
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i E.R. Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for E.R. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.12.17 - 30.11.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 8. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne8834

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.12.17 - 30.11.18 udviser et resultat på DKK 2.422.864 mod DKK 2.715.443 for tiden 01.12.16 - 30.11.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 29.711.042.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste	2.189.034	2.099.720
Resultat før dagsværdireguleringer	2.189.034	2.099.720
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Resultat af primær drift	2.189.034	2.099.720
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	419.443	808.161
² Andre finansielle indtægter	420.700	410.937
Andre finansielle omkostninger	-86.443	-94.957
Resultat før skat	2.942.734	3.223.861
Skat af årets resultat	-519.870	-508.418
Årets resultat	2.422.864	2.715.443
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.422.864	2.715.443
I alt	2.422.864	2.715.443

AKTIVER		30.11.18	30.11.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	34.056.965	34.056.966
3	Materielle anlægsaktiver i alt	34.056.965	34.056.966
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.045.938	5.627.287
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.045.938	5.627.287
	Anlægsaktiver i alt	40.102.903	39.684.253
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.225.794	1.394.597
	Andre tilgodehavender	76.184	146.358
	Tilgodehavender i alt	3.301.978	1.540.955
	Likvide beholdninger	52.689	65.291
	Omsætningsaktiver i alt	3.354.667	1.606.246
	Aktiver i alt	43.457.570	41.290.499

PASSIVER		30.11.18	30.11.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	29.511.042	27.088.178
	Egenkapital i alt	29.711.042	27.288.178
	Hensættelser til udskudt skat	4.879.000	4.812.000
	Hensatte forpligtelser i alt	4.879.000	4.812.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	6.627.915	7.012.833
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.627.915	7.012.833
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	378.000	375.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	550.432	462.506
	Deposita	942.008	916.784
	Anden gæld	369.173	423.198
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.239.613	2.177.488
	Gældsforpligtelser i alt	8.867.528	9.190.321
	Passiver i alt	43.457.570	41.290.499

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.12.16 - 30.11.17			
Saldo pr. 01.12.16	200.000	24.372.735	12.000.000
Betalt udbytte	0	0	-12.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.715.443	0
Saldo pr. 30.11.17	200.000	27.088.178	0
Egenkapitalopgørelse for 01.12.17 - 30.11.18			
Saldo pr. 01.12.17	200.000	27.088.178	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.422.864	0
Saldo pr. 30.11.18	200.000	29.511.042	0

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	88.067	77.205
Renteindtægter i øvrigt	332.541	358
Øvrige finansielle indtægter	92	333.374
Øvrige finansielle indtægter	332.633	333.732
I alt	420.700	410.937

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.12.17	18.470.077
Kostpris pr. 30.11.18	18.470.077
Dagsværdireguleringer pr. 01.12.17	15.586.888
Dagsværdireguleringer pr. 30.11.18	15.586.888
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.11.18	34.056.965

Ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af de forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et afkastkrav fra 4,2% til 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.11.18	Gæld i alt 30.11.17
Gæld til realkreditinstitutter	378.000	4.953.000	7.005.915	7.387.833
I alt	378.000	4.953.000	7.005.915	7.387.833

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.006 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 34.057.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.